



Submitted: April 16, 2026

Revised: May 15, 2026

Published: May 31, 2026

Kepastian Hukum Kepemilikan Aset dalam Akad *Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik* pada Lembaga Keuangan Syariah

Sulfarid

Institut Daarul Qur'an Jakarta, Indonesia

Dede Permana

Suez Canal University, Egypt

farid.idaqu@gmail.com

Abstract

Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik (MMBT) is a Sharia-compliant financing contract that combines a partnership arrangement with a gradual transfer of asset ownership. The integration of musyarakah, ijarah, and asset transfer mechanisms creates a need for legal certainty, particularly regarding ownership status and the protection of the parties' rights. This study aims to analyze legal certainty in asset ownership under the Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik contract within Islamic financial institutions and contributes to the literature on Islamic economic law by highlighting legal certainty regarding asset ownership in partnership-based financing arrangements. The research employs a normative juridical method using conceptual and statutory approaches through a literature review of academic publications, DSN-MUI fatwas, and regulations related to Islamic financing. The findings show that legal certainty in MMBT is reflected in the clarity of joint ownership, the allocation of rights and obligations, and the gradual transfer of ownership until the asset becomes fully owned by the customer. This certainty is supported by DSN-MUI fatwas governing the legal relationship between the parties. Nevertheless, the implementation of MMBT still faces challenges related to contractual complexity, risk-sharing practices, and public understanding of partnership-based financing. This research contributes to enriching the discussion on the implementation of the Musyarakah Mutahiyah bi al-Tamlik (MMBT) contract in Islamic financial institutions through an in-depth analysis of the legal certainty of asset ownership and the protection of the rights of the parties.

Keywords: Asset ownership; Legal certainty; Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik



Author(s). This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License (CC BY-NC 4.0). All writings published in this journal are personal views of the author and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

Abstrak

Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik (MMBT) merupakan akad pembiayaan syariah yang menggabungkan prinsip kemitraan dengan mekanisme pengalihan kepemilikan aset secara bertahap. Kompleksitas hubungan antara akad musyarakah, ijarah, dan pengalihan kepemilikan aset menimbulkan kebutuhan akan kepastian hukum, khususnya terkait status kepemilikan aset dan perlindungan hak para pihak. Penelitian ini bertujuan menganalisis kepastian hukum kepemilikan aset dalam akad Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik pada lembaga keuangan syariah. Fokus kajian pada aspek kepastian hukum kepemilikan aset menjadi kontribusi utama dalam memperkaya pembahasan mengenai implementasi akad Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik di lembaga keuangan syariah. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan melalui studi kepustakaan terhadap literatur ilmiah, fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), dan regulasi yang berkaitan dengan pembiayaan syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum kepemilikan aset dalam MMBT tercermin pada kejelasan status kepemilikan bersama, pembagian hak dan kewajiban para pihak, serta mekanisme pengalihan kepemilikan yang dilakukan secara bertahap hingga aset menjadi milik penuh nasabah. Kepastian hukum tersebut diperkuat oleh pengaturan normatif dalam fatwa DSN-MUI yang mengatur hubungan hukum para pihak selama masa pembiayaan. Namun, implementasi MMBT masih menghadapi tantangan berupa kompleksitas struktur akad, konsistensi penerapan prinsip risk sharing, dan tingkat pemahaman masyarakat terhadap pembiayaan berbasis kemitraan. Penelitian ini berkontribusi dalam memperkaya pembahasan mengenai implementasi akad Musyarakah Mutahiyah bi al-Tamlik (MMBT) di lembaga keuangan syariah melalui analisis mendalam terhadap aspek kepastian hukum kepemilikan aset dan perlindungan hak para pihak.

Kata kunci: *Kepastian Hukum; Kepemilikan Aset; Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik*

Pendahuluan

Perkembangan industri keuangan syariah menunjukkan tren yang terus meningkat seiring dengan kebutuhan masyarakat terhadap produk pembiayaan yang tidak hanya memberikan manfaat ekonomi, tetapi juga sesuai dengan prinsip-prinsip syariah (Ananda & Inayati, 2024; Tarmidzi et al., 2025). Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mencatat bahwa hingga akhir tahun 2024 total pembiayaan perbankan syariah mencapai Rp643,55 triliun dan tumbuh sekitar 9,92% secara tahunan. Pertumbuhan tersebut menunjukkan bahwa sektor perbankan syariah memiliki peran yang semakin penting dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan masyarakat, termasuk pembiayaan kepemilikan aset yang bersifat konsumtif maupun produktif. (Otoritas Jasa Keuangan, 2024b, 2025)

Di tengah perkembangan tersebut, pembiayaan syariah masih didominasi oleh akad berbasis jual beli, khususnya murabahah (Basar, 2023; Susanti et al., 2022). Padahal, secara konseptual akad berbasis kemitraan dinilai lebih mencerminkan karakter utama keuangan syariah karena menempatkan para pihak dalam hubungan kerja sama dan pembagian risiko. Penguatan pembiayaan berbasis kemitraan menjadi salah satu strategi penting untuk mengurangi dominasi pembiayaan murabahah dalam industri perbankan syariah (Asyiqin et al., 2024). Sejalan dengan itu, prinsip kemitraan dan keadilan merupakan karakter utama yang membedakan sistem keuangan syariah dari sistem keuangan konvensional. Kondisi

tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara idealitas konsep pembiayaan syariah dengan praktik yang berkembang di lembaga keuangan syariah (Judijanto et al., 2025a)

Salah satu bentuk pembiayaan berbasis kemitraan yang berkembang dalam praktik perbankan syariah adalah *Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik* (MMBT). Akad ini menggabungkan prinsip musyarakah dengan mekanisme pengalihan kepemilikan aset secara bertahap hingga aset yang dibiayai sepenuhnya menjadi milik nasabah. Dalam skema tersebut, lembaga keuangan syariah dan nasabah bertindak sebagai mitra yang sama-sama memiliki porsi kepemilikan atas aset, kemudian porsi kepemilikan lembaga keuangan berkurang secara bertahap melalui pembayaran yang dilakukan oleh nasabah. Karakteristik utama MMBT terletak pada kombinasi antara pola kemitraan dan mekanisme pengalihan kepemilikan yang dilakukan secara bertahap hingga berakhir pada kepemilikan penuh oleh nasabah (Huda & Azzahro, 2025; Inayati et al., 2025).

Dalam perkembangannya, MMBT sering dikaitkan dengan *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) karena keduanya memiliki karakteristik kepemilikan bersama yang diikuti dengan pengalihan kepemilikan secara bertahap. Nurjaman (Nurjaman et al., 2022) menjelaskan bahwa praktik MMQ pada lembaga keuangan syariah tidak lagi berdiri sebagai akad musyarakah murni, melainkan berkembang sebagai *hybrid contract* yang memadukan akad musyarakah, ijarah, dan mekanisme jual beli dalam satu rangkaian pembiayaan. Temuan tersebut menunjukkan bahwa perkembangan produk pembiayaan syariah semakin kompleks dan membutuhkan konstruksi hukum yang lebih jelas. Dalam konteks yang sama, penggunaan beberapa akad dalam satu produk pembiayaan memerlukan kejelasan hubungan hukum antar akad agar tidak menimbulkan ketidakpastian dalam pelaksanaannya (Musfiqoh, 2022; Pratama et al., 2026; Tarmidzi et al., 2025).

Dibandingkan dengan akad *murabahah*, MMBT memiliki karakter yang berbeda karena menempatkan hubungan para pihak dalam kerangka kemitraan. Risiko dan manfaat atas aset secara teoritis ditanggung bersama sesuai dengan porsi kepemilikan masing-masing pihak. Karakter *risk sharing* merupakan salah satu aspek yang menjadikan akad berbasis kemitraan lebih sesuai dengan prinsip dasar keuangan syariah dibandingkan pembiayaan yang sepenuhnya berbasis utang (Huda & Azzahro, 2025). Pandangan tersebut sejalan dengan pendapat (Judijanto et al., 2025b) yang menyatakan bahwa keadilan dan pembagian risiko secara proporsional merupakan elemen penting dalam mewujudkan tujuan ekonomi syariah. Namun demikian, berbagai penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad berbasis kemitraan masih menghadapi sejumlah kendala, baik dari sisi operasional maupun kepastian pelaksanaan akad.

Persoalan tersebut menjadi semakin penting karena MMBT tidak hanya melibatkan akad musyarakah, tetapi juga berkaitan dengan mekanisme pengalihan kepemilikan aset dan penggunaan akad pendukung lainnya. Dalam praktiknya, muncul pertanyaan mengenai kejelasan hubungan antar akad, mekanisme perpindahan hak milik pada akhir masa pembiayaan, serta penerapan prinsip pembagian risiko yang menjadi karakter utama akad musyarakah. Kepastian hukum dalam transaksi syariah sangat bergantung pada kejelasan hak, kewajiban, serta konstruksi akad yang digunakan para pihak (Damayanti et al., 2024; Inayati et al., 2023; Kholidah et al., 2020). Selain itu, dibutuhkan konsistensi penerapan prinsip syariah dalam produk pembiayaan yang menggunakan lebih dari satu akad (Musfiqoh, 2022). Oleh karena itu, pembahasan mengenai MMBT tidak cukup dilihat dari aspek ekonomi pembiayaan semata, tetapi juga perlu ditinjau dari aspek kepastian hukumnya.

Kajian hukum terbaru menunjukkan bahwa persoalan kepastian hukum dalam pembiayaan berbasis kemitraan masih menjadi isu yang relevan. Penggunaan jaminan hak tanggungan dalam pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum karena akad kemitraan yang menjadi dasar pembiayaan sering kali dikaitkan dengan instrumen jaminan yang secara karakter lebih dekat dengan hubungan hukum utang-piutang (Budiarta et al., 2024; Purwanti & Inayati, 2024). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa implementasi akad berbasis kemitraan masih menyisakan persoalan hukum yang memerlukan kajian lebih lanjut, terutama terkait kejelasan hak dan kewajiban para pihak dalam pembiayaan syariah.

Beberapa penelitian terdahulu telah membahas MMBT maupun MMQ dari berbagai perspektif, seperti kepatuhan syariah, implementasi pembiayaan perumahan, efektivitas pembiayaan berbasis kemitraan, dan pengembangan produk perbankan syariah. MMQ menjadi salah satu alternatif penguatan pembiayaan syariah untuk mengurangi dominasi pembiayaan berbasis murabahah (Asyiqin et al., 2024). Selain itu, MMQ dapat ditransformasi sebagai *hybrid contract* dalam praktik lembaga keuangan syariah (Nurjaman et al., 2022). Dari perspektif hukum, penggunaan hak tanggungan dalam pembiayaan MMQ dapat memitigasi resiko pembiayaan (Budiarta et al., 2024). MMQ dan MMBT memerlukan penguatan konstruksi akad berbasis kemitraan agar tetap selaras dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam keuangan syariah (Huda & Azzahro, 2025). Meskipun demikian, kajian yang secara khusus menempatkan MMBT sebagai instrumen pembiayaan kepemilikan aset dengan menitikberatkan pada aspek kepastian hukumnya dalam perspektif keuangan syariah masih relatif terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini berupaya mengisi ruang tersebut dengan menjadikan aspek kepastian hukum sebagai fokus utama analisis.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akad Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik sebagai instrumen pembiayaan kepemilikan aset dengan menitikberatkan pada aspek kepastian hukumnya dalam perspektif keuangan syariah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai karakter, implementasi, dan tantangan penerapan MMBT sekaligus memberikan kontribusi konseptual terhadap pengembangan pembiayaan berbasis kemitraan yang sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah. Perspektif keuangan syariah dalam penelitian ini merujuk pada prinsip-prinsip fikih muamalah dan ketentuan normatif yang bersumber dari fatwa Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) sebagai pedoman pelaksanaan akad pada lembaga keuangan syariah di Indonesia.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan kualitatif melalui studi kepustakaan (*library research*). Penelitian hukum normatif dilakukan dengan mengkaji norma, asas, dan kaidah hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti (Kriswanto, 2022; Rizkia & Fardiansyah, 2023). Sejalan dengan itu, Soekanto dan Mamudji (Soekanto & Mamudji, 2019) menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif menempatkan bahan hukum sebagai sumber utama dalam proses analisis. Penelitian ini difokuskan pada analisis kepastian hukum kepemilikan aset dalam akad *Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik* (MMBT) pada lembaga keuangan syariah. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk mengkaji kesesuaian antara ketentuan hukum, prinsip syariah, dan implementasi akad MMBT dalam pembiayaan kepemilikan aset.

Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi Fatwa DSN-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, Fatwa DSN-MUI Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang *Akad Ijarah*, Fatwa DSN-MUI Nomor 133/DSN-MUI/X/2019 tentang *Al-Musyarakah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik*, serta regulasi dan publikasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang berkaitan dengan pembiayaan syariah. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian yang relevan dengan tema kajian. Analisis data dilakukan melalui tahapan identifikasi, klasifikasi, interpretasi, dan penarikan kesimpulan secara deskriptif-kualitatif. Tahapan tersebut digunakan untuk memperoleh pemahaman yang sistematis terhadap permasalahan hukum yang diteliti sebagaimana dijelaskan oleh Ibrahim (Efendi & Ibrahim, 2018; Ibrahim, 2007).

Hasil dan Pembahasan

Musyarakah dan Pengembangannya dalam Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik

Musyarakah merupakan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih yang masing-masing memberikan kontribusi modal dalam suatu usaha atau kepemilikan aset, dengan pembagian keuntungan berdasarkan kesepakatan dan kerugian sesuai dengan proporsi modal. Prinsip dasar *musyarakah* menekankan keadilan, kebersamaan, dan amanah dalam hubungan kontraktual antar pihak. (Judijanto et al., 2025b) menjelaskan bahwa prinsip kemitraan dalam ekonomi syariah bertujuan menciptakan hubungan ekonomi yang berkeadilan melalui pembagian manfaat dan risiko secara proporsional di antara para pihak. Konsep tersebut menjadi fondasi utama dalam pengembangan berbagai akad berbasis *syirkah*, termasuk *musyarakah*.

Landasan normatif akad *musyarakah* dapat ditemukan dalam Al-Qur'an, salah satunya melalui pengakuan terhadap praktik kemitraan sebagaimana tersirat dalam firman Allah Swt.:

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۗ

“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh...” (QS. Šād [38]: 24)

Ayat tersebut dipahami oleh para ulama sebagai pengakuan atas keberadaan praktik *syirkah*, sekaligus peringatan agar prinsip keadilan dan kejujuran dijaga dalam pelaksanaannya. Dalam konteks muamalah, ayat ini menjadi dasar bahwa kerja sama ekonomi dibolehkan selama tidak mengandung unsur kezaliman.

Sejalan dengan itu, fleksibilitas pengembangan akad muamalah juga ditegaskan dalam hadis Nabi Muhammad saw.:

المُسْلِمُونَ عَلَىٰ شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا أَحَلَّ حَرَامًا أَوْ حَرَّمَ حَالًا

“Kaum Muslimin terikat dengan syarat-syarat yang mereka sepakati, kecuali syarat yang menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal.” (HR. Tirmidzi)

Hadis tersebut memberikan legitimasi bagi pengembangan bentuk-bentuk akad kontemporer selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam konteks regulasi di Indonesia, prinsip *musyarakah* memperoleh landasan normatif melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* (DSN-MUI, 2000) yang menegaskan kebolehan kerja sama

permodalan dengan prinsip pembagian keuntungan dan risiko secara adil sesuai kontribusi masing-masing pihak.

Dalam perkembangan industri keuangan syariah modern, akad *musyarakah* tidak lagi diterapkan dalam bentuk kerja sama konvensional semata, tetapi mengalami berbagai modifikasi untuk menyesuaikan kebutuhan pembiayaan kontemporer. Salah satu bentuk pengembangannya adalah *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ), yaitu akad kemitraan yang disertai mekanisme pengurangan porsi kepemilikan salah satu pihak secara bertahap hingga aset sepenuhnya dimiliki oleh pihak lainnya. Menurut (Nurjaman et al., 2022), praktik MMQ pada lembaga keuangan syariah menunjukkan karakter *hybrid contract* karena memadukan akad *musyarakah*, *ijarah*, dan mekanisme pengalihan kepemilikan dalam satu rangkaian transaksi. Pengembangan tersebut kemudian memperoleh legitimasi normatif melalui Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* (DSN-MUI, 2008) yang mengatur mekanisme pengurangan porsi kepemilikan secara bertahap dalam akad kemitraan. Kehadiran fatwa tersebut menunjukkan bahwa inovasi produk keuangan syariah dapat berkembang secara dinamis tanpa meninggalkan prinsip-prinsip dasar syariah.

Perkembangan akad berbasis kemitraan tersebut sejalan dengan upaya memperkuat karakter pembiayaan syariah yang tidak hanya berorientasi pada pembiayaan berbasis jual beli. (Asyiqin et al., 2024) menjelaskan bahwa pembiayaan berbasis MMQ memiliki potensi untuk memperkuat prinsip kemitraan dan pembagian risiko (*risk sharing*) yang menjadi karakter utama keuangan syariah. Sejalan dengan pandangan tersebut, (Huda & Azzahro, 2025) menegaskan bahwa pembiayaan berbasis kepemilikan bertahap merupakan salah satu model yang paling potensial untuk memperkuat implementasi prinsip *risk sharing* dalam industri keuangan syariah modern. Oleh karena itu, akad berbasis *musyarakah* dipandang sebagai alternatif yang mampu mengurangi dominasi pembiayaan berbasis utang dan mendorong terwujudnya hubungan yang lebih seimbang antara lembaga keuangan syariah dan nasabah.

Secara konseptual, *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) dan *Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik* (MMBT) sama-sama berlandaskan prinsip kepemilikan bersama yang diikuti mekanisme pengalihan kepemilikan aset secara bertahap. Perbedaannya, MMQ menekankan berkurangnya porsi kepemilikan salah satu pihak, sedangkan MMBT berakhir dengan perpindahan kepemilikan aset secara penuh kepada nasabah. Karakter *hybrid contract* dalam kedua akad tersebut menimbulkan kompleksitas hukum karena menggabungkan unsur kemitraan, sewa, dan pengalihan kepemilikan aset. (Budiarta et al., 2024) menunjukkan bahwa penggunaan hak tanggungan dalam pembiayaan MMQ masih menyisakan persoalan kepastian hukum akibat perpaduan antara akad kemitraan dan instrumen jaminan. Oleh karena itu, kejelasan konstruksi akad menjadi aspek penting dalam menjamin kepastian hukum pembiayaan berbasis kemitraan.

Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik sebagai Instrumen Pembiayaan Kepemilikan Aset

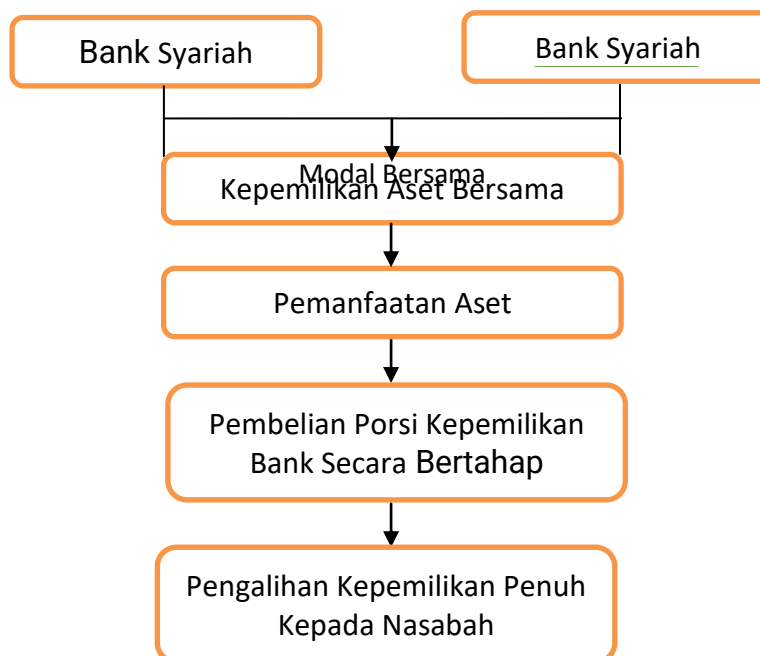
Sebagai instrumen pembiayaan kepemilikan aset, *Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik* (MMBT) memiliki karakter yang berbeda dibandingkan akad jual beli seperti murabahah. Dalam murabahah, kepemilikan aset secara hukum berpindah kepada nasabah sejak akad disepakati, sedangkan kewajiban pembayaran dilakukan secara angsuran sesuai harga yang telah ditentukan. Sebaliknya, dalam MMBT kepemilikan aset berada dalam status kepemilikan bersama antara lembaga keuangan syariah dan nasabah, kemudian dialihkan secara bertahap seiring dengan pembelian porsi kepemilikan oleh nasabah hingga berakhir pada kepemilikan penuh. Karakteristik tersebut menjadikan MMBT sebagai salah satu

instrumen pembiayaan yang mengintegrasikan prinsip kemitraan dengan tujuan kepemilikan aset secara bertahap.

Perbedaan konstruksi kepemilikan tersebut menimbulkan konsekuensi hukum yang berbeda dibandingkan pembiayaan berbasis murabahah. Dalam MMBT, hubungan para pihak tidak semata-mata dibangun atas kewajiban pembayaran, tetapi juga atas kepemilikan bersama terhadap aset yang dibiayai. Oleh karena itu, proses pengalihan kepemilikan menjadi bagian penting dalam struktur akad karena menentukan perubahan status hak dan kewajiban para pihak selama masa pembiayaan berlangsung. Ketentuan mengenai mekanisme ini memperoleh landasan normatif melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia Nomor 133/DSN-MUI/X/2019 tentang *Al-Musyarakah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (DSN-MUI, 2019) yang mengatur mekanisme kepemilikan bersama dan pengalihan kepemilikan secara bertahap dalam pembiayaan syariah.

Karakter kepemilikan bersama tersebut menjadikan MMBT lebih dekat dengan prinsip *risk sharing* yang menjadi salah satu ciri utama keuangan syariah. (Asyiqin et al., 2024) menjelaskan bahwa pembiayaan berbasis kemitraan memiliki potensi memperkuat karakteristik perbankan syariah karena risiko dan manfaat ekonomi tidak sepenuhnya dialihkan kepada satu pihak. Sejalan dengan itu, (Huda & Azzahro, 2025) menegaskan bahwa pembiayaan berbasis kepemilikan bertahap merupakan model yang lebih mampu merepresentasikan prinsip pembagian risiko dibandingkan pembiayaan yang sepenuhnya berbasis utang. Dengan demikian, MMBT tidak hanya berfungsi sebagai instrumen pembiayaan, tetapi juga sebagai sarana implementasi prinsip keadilan dan keseimbangan dalam hubungan ekonomi syariah.

Gambar 1. Struktur dan Mekanisme Pembiayaan MMBT



Sumber: Data Diolah Penulis Berdasarkan Beberapa Jurnal dan Fatwa DSN-MUI

Berdasarkan Gambar 1, mekanisme *Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik* diawali dengan penyertaan modal bersama antara bank syariah dan nasabah untuk memperoleh suatu aset yang menjadi objek pembiayaan. Aset tersebut berada dalam kepemilikan

bersama sesuai dengan porsi modal masing-masing pihak. Selama masa pembiayaan, nasabah memperoleh hak pemanfaatan atas aset melalui mekanisme *ijarah* sekaligus melakukan pembelian porsi kepemilikan bank secara bertahap. Ketentuan mengenai penggunaan akad *ijarah* dalam pemanfaatan aset memperoleh landasan normatif melalui Fatwa DSN-MUI Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Ijarah* (DSN-MUI, 2017). Seiring berjalannya waktu, porsi kepemilikan bank akan berkurang hingga seluruh hak kepemilikan atas aset beralih kepada nasabah. Struktur ini menunjukkan bahwa MMBT tidak hanya berfungsi sebagai instrumen pembiayaan, tetapi juga sebagai mekanisme pengalihan kepemilikan aset yang dilaksanakan secara bertahap sesuai prinsip kemitraan dalam keuangan syariah.

Kejelasan tahapan dalam mekanisme MMBT menjadi aspek penting dari perspektif hukum karena menentukan status kepemilikan aset, pembagian hak dan kewajiban para pihak, serta proses pengalihan hak milik yang menjadi dasar terciptanya kepastian hukum dalam pelaksanaan akad MMBT. Pratami dan Sabil (Pratami & Sabil, 2023) menjelaskan bahwa kejelasan struktur akad menjadi faktor penting dalam menjaga kesesuaian produk pembiayaan syariah dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Oleh karena itu, setiap tahapan dalam MMBT harus dirumuskan secara jelas agar tidak menimbulkan ketidakpastian mengenai kedudukan para pihak selama masa pembiayaan berlangsung.

Model ini secara konseptual lebih mencerminkan prinsip keadilan karena risiko kepemilikan aset tidak sepenuhnya dibebankan kepada nasabah sejak awal akad. Prinsip tersebut sejalan dengan firman Allah SWT:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.”(QS. an-Nisā’ [4]: 29)

Ayat tersebut menegaskan bahwa setiap transaksi ekonomi harus dilaksanakan atas dasar kerelaan para pihak (*an taradin minkum*) dan tidak mengandung unsur yang merugikan salah satu pihak. Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, prinsip tersebut menjadi dasar penting dalam membangun hubungan kontraktual yang adil, transparan, dan seimbang. Oleh karena itu, suatu akad tidak hanya dinilai dari keabsahan formalnya, tetapi juga dari kemampuannya menjamin perlindungan hak dan kewajiban para pihak yang terlibat.

Dalam konteks *Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik*, prinsip kerelaan dan keadilan tersebut tercermin melalui mekanisme kepemilikan bersama yang disepakati sejak awal akad serta pengalihan kepemilikan yang dilakukan secara bertahap berdasarkan kesepakatan para pihak. Struktur ini menunjukkan bahwa hubungan antara lembaga keuangan syariah dan nasabah tidak dibangun semata-mata atas dasar hubungan kreditur dan debitur, melainkan hubungan kemitraan yang memberikan ruang bagi pembagian manfaat dan risiko secara proporsional. (Huda & Azzahro, 2025) menjelaskan bahwa pembiayaan berbasis *musyarakah* lebih merepresentasikan prinsip risk sharing dibandingkan risk transfer yang lazim ditemukan dalam pembiayaan berbasis utang. Sejalan dengan itu, (Asyiqin et al., 2024) menegaskan bahwa model pembiayaan berbasis kemitraan memiliki potensi yang lebih besar dalam mewujudkan keadilan dan keseimbangan hubungan ekonomi sesuai dengan karakter dasar keuangan syariah. Oleh karena itu, MMBT dapat dipandang sebagai salah satu instrumen pembiayaan yang berupaya

mengimplementasikan prinsip keadilan sebagaimana dikehendaki dalam syariah melalui mekanisme kepemilikan aset yang dilakukan secara bertahap dan transparan.

Karakter *hybrid contract* dalam MMBT menunjukkan bahwa akad ini melibatkan lebih dari satu akad yang saling berkaitan dalam satu skema pembiayaan. (Nurjaman et al., 2022) menjelaskan bahwa pola pembiayaan berbasis kemitraan modern berkembang melalui kombinasi akad musyarakah, ijarah, dan mekanisme pengalihan kepemilikan aset. Struktur tersebut memungkinkan terciptanya pembiayaan yang lebih fleksibel, namun pada saat yang sama menuntut kejelasan hubungan hukum antar akad agar tidak menimbulkan ketidakpastian dalam pelaksanaannya.

Kepastian hukum merupakan aspek yang sangat penting dalam pembiayaan kepemilikan aset karena berkaitan dengan status kepemilikan aset, pembagian risiko, dan perlindungan hak para pihak (Budiarta et al., 2024). Pembiayaan berbasis kemitraan masih terdapat perdebatan mengenai hubungan antara akad utama dan instrumen pendukung yang digunakan dalam praktik (Susehno & Fuadi, 2024). Oleh karena itu, kejelasan mengenai mekanisme pengalihan kepemilikan aset serta kedudukan masing-masing akad menjadi faktor penting untuk memastikan bahwa MMBT tidak hanya sesuai dengan prinsip syariah, tetapi juga memberikan kepastian hukum bagi lembaga keuangan syariah maupun nasabah.

Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik dalam praktik perbankan syariah di Indonesia umumnya diterapkan pada pembiayaan kepemilikan rumah dan aset produktif. Data Otoritas Jasa Keuangan menunjukkan bahwa akad jual beli masih mendominasi portofolio pembiayaan perbankan syariah dibandingkan akad berbasis kemitraan. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa meskipun MMBT memiliki keunggulan konseptual dalam mewujudkan prinsip kemitraan dan pembagian risiko, implementasinya masih menghadapi tantangan struktural, operasional, dan literasi yang memerlukan penguatan lebih lanjut.

Kepastian Hukum Kepemilikan Aset dalam Akad Musyarakah Muntahiyah bi al-Tamlik

Kesesuaian *Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik* dengan prinsip fikih muamalah sangat bergantung pada pemenuhan rukun dan syarat akad musyarakah serta kejelasan mekanisme pengalihan kepemilikan. Dalam hukum ekonomi syariah, akad kemitraan harus dilaksanakan berdasarkan prinsip keadilan, amanah, keterbukaan, dan pembagian risiko yang proporsional. (Kholidah et al., 2020) menjelaskan bahwa prinsip-prinsip tersebut merupakan fondasi utama dalam setiap transaksi muamalah agar hak dan kewajiban para pihak dapat terlindungi secara seimbang. Ulama klasik seperti Ibn Qudamah dalam *al-Mughnī* juga menegaskan bahwa kerugian dalam akad syirkah harus ditanggung sesuai dengan proporsi modal, sedangkan keuntungan dapat dibagi berdasarkan kesepakatan para pihak.

Dalam konteks regulasi keuangan syariah di Indonesia, penerapan *Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik* memperoleh landasan normatif melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* dan Fatwa DSN-MUI Nomor 133/DSN-MUI/X/2019 tentang *Al-Musyarakah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*. Kedua fatwa tersebut memberikan ruang bagi penerapan akad kemitraan yang disertai mekanisme pengurangan porsi kepemilikan dan pengalihan kepemilikan aset secara bertahap hingga berakhir pada kepemilikan penuh oleh nasabah. Keberadaan fatwa DSN-MUI memiliki peran penting dalam memberikan legitimasi normatif sekaligus memastikan kesesuaian produk keuangan syariah dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah yang berlaku di Indonesia (Damayanti et al., 2024; Tarmidzi et al., 2025).

Pada akad MMBT, prinsip tersebut diwujudkan melalui pembagian manfaat atas pemanfaatan aset serta pengurangan porsi kepemilikan lembaga keuangan secara bertahap. Hadis Nabi Muhammad SAW. yang menyatakan:

قَالَ اللَّهُ تَعَالَى: أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَينِ مَا لَمْ يُخْنِ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

“Allah berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati yang lain...” (HR. Abu Dawud)

Hadis ini menunjukkan bahwa keberkahan akad kemitraan sangat bergantung pada kejujuran dan amanah para pihak. Oleh karena itu, selama struktur MMBT tidak mengandung unsur gharar, riba, maisir, maupun syarat yang merugikan salah satu pihak, akad ini dapat dinilai sah secara syariah. (Fuad & Nur, 2021) menegaskan bahwa implementasi MMBT akan selaras dengan prinsip maslahat apabila mampu menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak serta memberikan manfaat ekonomi yang nyata tanpa mengabaikan ketentuan syariah.

Perkembangan praktik pembiayaan syariah modern menunjukkan bahwa MMBT tidak lagi dipahami sebagai akad tunggal, melainkan sebagai rangkaian beberapa akad yang saling berkaitan dalam satu transaksi pembiayaan. Menurut (Nurjaman et al., 2022), struktur pembiayaan berbasis MMQ maupun MMBT umumnya memadukan unsur *musyarakah*, *ijarah*, dan mekanisme pengalihan kepemilikan aset. Karakteristik tersebut menunjukkan adanya pola *hybrid contract* yang menjadi salah satu ciri pengembangan produk keuangan syariah kontemporer. Penggabungan beberapa akad tersebut pada prinsipnya diperbolehkan sepanjang masing-masing akad memiliki objek, hak, dan kewajiban yang jelas serta tidak menimbulkan unsur ketidakpastian yang bertentangan dengan prinsip syariah. Keberadaan beberapa akad dalam satu rangkaian transaksi tidak bertentangan dengan fikih muamalah selama struktur akad dirancang secara transparan dan tidak menimbulkan konflik hukum antar akad yang digunakan (Hartanto & Sup, 2022; Susehno & Fuadi, 2024).

Menurut (Hartanto & Sup, 2022), karakter *hybrid contract* dalam pembiayaan syariah tidak serta-merta bertentangan dengan prinsip fikih muamalah selama hubungan antar akad disusun secara jelas dan tidak saling mensyaratkan secara batil. Dalam konteks MMBT, pengalihan kepemilikan aset pada akhir masa kemitraan umumnya dilakukan melalui mekanisme *wa'ad* (janji) yang terpisah dari akad *musyarakah*. (Musfiqoh, 2022) menjelaskan bahwa pemisahan tersebut penting untuk menghindari praktik *ta'alluq*, yaitu kondisi ketika suatu akad dijadikan syarat mutlak bagi akad lainnya sehingga berpotensi mengaburkan hak dan kewajiban para pihak. Oleh karena itu, akad *musyarakah*, *ijarah*, dan pengalihan kepemilikan dalam MMBT harus memiliki kedudukan hukum yang jelas dan tidak melebur menjadi satu akad yang menimbulkan ketidakpastian.

Prinsip pembagian risiko dalam MMBT juga berkaitan dengan tanggung jawab terhadap aset yang menjadi objek pembiayaan. (Mulyani et al., 2022) menegaskan bahwa karakter utama akad *musyarakah* adalah adanya pembagian manfaat dan risiko sesuai porsi kepemilikan para pihak. Sejalan dengan itu, Lahuri (Bin Lahuri et al., 2022; Lahuri et al., 2025) menjelaskan bahwa biaya yang melekat pada status kepemilikan aset (*owner's cost*), seperti perbaikan struktural atau kerusakan yang memengaruhi nilai aset, pada prinsipnya menjadi tanggung jawab para pemilik sesuai proporsi kepemilikannya. Adapun biaya operasional yang timbul dari penggunaan aset sehari-hari dapat dibebankan kepada pihak yang memanfaatkan aset tersebut. Pengaturan yang jelas mengenai pembagian tanggung

jawab ini menjadi penting untuk menjaga kesesuaian akad dengan prinsip keadilan dan *risk sharing* dalam keuangan syariah.

Kejelasan mekanisme pengalihan kepemilikan aset menjadi titik penting dalam menilai validitas dan kepastian hukum akad MMBT. Berbeda dengan akad jual beli yang memindahkan kepemilikan sejak awal transaksi, MMBT menerapkan pengalihan kepemilikan secara bertahap sesuai dengan porsi yang dibeli oleh nasabah. Oleh karena itu, kejelasan mengenai waktu, tata cara, dan akibat hukum dari perpindahan hak milik menjadi penting agar tidak menimbulkan ketidakjelasan status kepemilikan aset selama masa pembiayaan berlangsung. Dari perspektif hukum ekonomi syariah, kepastian mengenai status kepemilikan aset merupakan bagian penting dari perlindungan hak para pihak dalam suatu akad.

Kepastian hukum kepemilikan aset dalam *Musarakah Muntahiyah bi Tamlik* tercermin dari kejelasan status kepemilikan aset pada setiap tahap pembiayaan. Pada awal akad, aset berada dalam kepemilikan bersama sesuai dengan porsi modal yang disertakan oleh lembaga keuangan syariah dan nasabah. Seiring dengan pelunasan porsi kepemilikan lembaga keuangan oleh nasabah, hak kepemilikan atas aset beralih secara bertahap hingga pada akhir akad menjadi milik penuh nasabah. Pola tersebut memberikan kepastian mengenai siapa yang berhak atas aset, siapa yang menanggung risiko kepemilikan, serta bagaimana pembagian manfaat dilakukan selama masa pembiayaan berlangsung. (Kholidah et al., 2020) menegaskan bahwa perlindungan hak dan kewajiban para pihak hanya dapat terwujud apabila hubungan hukum yang dibangun melalui akad dirumuskan secara jelas dan transparan.

Kepastian hukum tersebut juga diperkuat oleh adanya landasan normatif yang mengatur mekanisme kepemilikan dan pengalihan hak milik dalam akad MMBT. Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 memberikan dasar bagi pengurangan porsi kepemilikan secara bertahap, sedangkan Fatwa DSN-MUI Nomor 133/DSN-MUI/X/2019 mengatur mekanisme *Musarakah Muntahiyah bi Tamlik* yang berakhir dengan perpindahan kepemilikan aset kepada nasabah. (Damayanti et al., 2024) menjelaskan bahwa fatwa DSN-MUI berfungsi sebagai pedoman normatif yang memberikan legitimasi dan kepastian dalam pelaksanaan transaksi keuangan syariah. Dengan demikian, kepastian hukum kepemilikan aset dalam MMBT tidak hanya bersumber dari kesepakatan para pihak, tetapi juga dari kejelasan pengaturan mengenai status kepemilikan, mekanisme pengalihan hak milik, serta hak dan kewajiban yang melekat pada masing-masing pihak selama akad berlangsung.

Persoalan kepastian hukum dalam pembiayaan berbasis kemitraan masih menjadi perhatian dalam berbagai kajian hukum ekonomi syariah kontemporer. (Budiarta et al., 2024) menunjukkan bahwa penggunaan instrumen jaminan dalam pembiayaan MMQ masih memunculkan perdebatan mengenai konstruksi hubungan hukum yang terbentuk antara para pihak. Temuan tersebut menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi akad berbasis kemitraan bergantung pada kesesuaian syariah dan kejelasan konstruksi hukumnya.

Secara keseluruhan, *Musarakah Muntahiyah bi Tamlik* dinilai sesuai dengan prinsip fikih muamalah sepanjang memenuhi rukun dan syarat akad, menerapkan pembagian manfaat dan risiko secara proporsional, serta memastikan kejelasan mekanisme pengalihan kepemilikan aset. Kesesuaian syariah MMBT juga bergantung pada konsistensi penerapan prinsip-prinsip muamalah dalam praktik pembiayaan.

Tantangan dan Implikasi Pengembangan Musarakah Muntahiyah bi Tamlik

Meskipun memiliki landasan normatif dan fikih yang kuat, implementasi *Musarakah Muntahiyah bi Tamlik* (MMBT) masih menghadapi berbagai tantangan. Kompleksitas

struktur akad yang memadukan unsur *musyarakah*, *ijarah*, dan pengalihan kepemilikan aset sering kali menuntut pemahaman yang lebih mendalam dari lembaga keuangan syariah maupun nasabah. Susehno dan Fuadi (Susehno & Fuadi, 2024) menjelaskan bahwa karakter *hybrid contract* dalam pembiayaan syariah memerlukan kejelasan hubungan antar akad agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum maupun penyimpangan terhadap prinsip syariah. Sejalan dengan itu, Musfiqoh dan Sukamto (Musfiqoh, 2022) menegaskan bahwa penerapan *multi-contract* model memerlukan pengaturan yang jelas mengenai objek akad, hak dan kewajiban para pihak, serta mekanisme pelaksanaannya. Selain aspek struktural, (Asyiqin et al., 2024) dan (Huda & Azzahro, 2025) menunjukkan bahwa tantangan implementasi pembiayaan berbasis kemitraan berkaitan dengan penerapan prinsip risk sharing, literasi masyarakat, dan pengelolaan risiko kepemilikan bersama.

Tantangan lain yang tidak kalah penting berkaitan dengan aspek kepastian hukum dan kepatuhan syariah dalam pelaksanaan akad. Lahuri (Lahuri et al., 2025) menjelaskan bahwa keberhasilan implementasi akad berbasis Musyarakah Mutanaqisah dan MMBT sangat dipengaruhi oleh konsistensi penerapan prinsip syariah serta kejelasan pembagian hak dan kewajiban para pihak. Dari sisi praktik pembiayaan syariah, (Rahmadini et al., 2022) menunjukkan bahwa kejelasan konstruksi akad dan dokumentasi hukum menjadi faktor penting dalam menjaga kepastian hukum dan menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Temuan tersebut sejalan dengan kajian (Budiarta et al., 2024) yang menunjukkan bahwa penggunaan instrumen hukum pendukung dalam pembiayaan berbasis kemitraan masih menimbulkan perdebatan mengenai hubungan hukum yang terbentuk antara para pihak. Oleh karena itu, penguatan dokumentasi akad, mekanisme pengalihan kepemilikan, dan pengawasan kepatuhan syariah menjadi aspek penting dalam pengembangan MMBT.

Tabel 1. Tantangan dan Implikasi Implementasi Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik di Indonesia

Aspek	Tantangan	Implikasi
Struktur Akad	Multi akad (musyarakah, ijarah, tamlik)	Memerlukan pemahaman hukum yang memadai
Kepatuhan Syariah	Potensi penyimpangan akad	Risiko ketidaksesuaian prinsip syariah
Literasi Nasabah	Pemahaman produk masih rendah	Produk kurang diminati
Regulasi	Harmonisasi aturan belum optimal	Potensi ketidakpastian hukum
Operasional Bank	Administrasi lebih kompleks	Biaya implementasi lebih tinggi

Sumber: Diolah penulis berdasarkan beberapa jurnal dan data OJK (2024–2025).

Tabel 1 menunjukkan bahwa pengembangan MMBT menghadapi tantangan pada aspek kepatuhan syariah, kepastian hukum, dan literasi masyarakat. Oleh karena itu, penguatan regulasi, dokumentasi akad, dan edukasi masyarakat menjadi faktor penting dalam mendukung implementasi MMBT.

Tantangan utama dalam mewujudkan kepastian hukum kepemilikan aset pada akad MMBT terletak pada kejelasan hubungan hukum antara kepemilikan bersama, pemanfaatan aset, dan mekanisme pengalihan hak milik pada akhir masa akad. Semakin kompleks struktur akad yang digunakan, semakin besar kebutuhan terhadap dokumentasi hukum

yang mampu menjelaskan status kepemilikan aset pada setiap tahapan pembiayaan. Apabila mekanisme tersebut tidak dirumuskan secara jelas, potensi perbedaan penafsiran mengenai hak dan kewajiban para pihak dapat meningkat dan berujung pada sengketa. Oleh karena itu, penguatan kepastian hukum dalam MMBT tidak hanya berkaitan dengan kepatuhan terhadap prinsip syariah, tetapi juga dengan kejelasan konstruksi hukum yang mengatur proses peralihan kepemilikan aset sejak awal akad hingga berakhirnya pembiayaan.

Implikasi dari berbagai tantangan tersebut menunjukkan bahwa penguatan penerapan MMBT tidak hanya memerlukan peningkatan literasi akad kemitraan dan penyederhanaan struktur produk, tetapi juga penguatan regulasi, tata kelola, dan pengawasan syariah. Data Otoritas Jasa Keuangan menunjukkan bahwa pembiayaan berbasis jual beli masih mendominasi portofolio perbankan syariah dibandingkan pembiayaan berbasis kemitraan (Otoritas Jasa Keuangan, 2024a), meskipun industri perbankan syariah Indonesia terus mengalami pertumbuhan yang positif sepanjang tahun 2024 dan 2025. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa peluang pengembangan MMBT masih terbuka luas apabila didukung oleh inovasi produk, peningkatan pemahaman masyarakat, serta penguatan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Dengan dukungan regulasi yang memadai dan penerapan prinsip risk sharing yang konsisten, *musyarakah muntahiyah bi tamlik* berpotensi berkembang sebagai instrumen pembiayaan kepemilikan aset yang mampu mewujudkan keadilan, transparansi, dan kepastian hukum dalam sistem keuangan syariah.

Simpulan

Penelitian ini menunjukkan bahwa *Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik* (MMBT) merupakan instrumen pembiayaan kepemilikan aset yang memiliki landasan syariah dan normatif yang kuat dalam hukum ekonomi syariah. Kepastian hukum kepemilikan aset dalam akad MMBT tercermin melalui kejelasan status kepemilikan bersama antara lembaga keuangan syariah dan nasabah, kejelasan pembagian hak dan kewajiban para pihak, serta mekanisme pengalihan kepemilikan yang dilakukan secara bertahap hingga aset menjadi milik penuh nasabah. Kepastian hukum tersebut diperkuat oleh keberadaan Fatwa DSN-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, Fatwa DSN-MUI Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Ijarah*, dan Fatwa DSN-MUI Nomor 133/DSN-MUI/X/2019 tentang *Al-Musyarakah Al-Muntahiyah bi Al-Tamlik* yang memberikan dasar normatif bagi pelaksanaan akad MMBT pada lembaga keuangan syariah. Meskipun demikian, implementasi MMBT masih menghadapi sejumlah tantangan, terutama yang berkaitan dengan kompleksitas struktur akad, kejelasan hubungan hukum antar akad, konsistensi penerapan prinsip risk sharing, serta tingkat pemahaman masyarakat terhadap pembiayaan berbasis kemitraan. Oleh karena itu, penguatan kepatuhan syariah, penyusunan konstruksi akad yang lebih jelas, peningkatan literasi masyarakat, serta harmonisasi regulasi dan praktik kelembagaan menjadi langkah penting untuk memperkuat kepastian hukum kepemilikan aset dalam pembiayaan MMBT. Dengan penguatan aspek-aspek tersebut, MMBT berpotensi menjadi model pembiayaan kepemilikan aset yang lebih adil, berkelanjutan, dan selaras dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Penelitian selanjutnya dapat diarahkan pada kajian empiris mengenai implementasi *Musyarakah Muntahiyah bi Tamlik* di lembaga keuangan syariah serta analisis komparatif dengan model pembiayaan syariah lainnya untuk memperkaya kajian mengenai kepastian hukum kepemilikan aset.

Daftar Pustaka

- Ananda, A. S., & Inayati, A. A. (2024). Implementasi Prinsip Kehati-hatian Pada Tata Kelola Bank Syariah Indonesia. *RIKAZ*, 2(2), 9–22.
- Asyiqin, I. Z., Akbar, M. F., Onielda, M. D. A., & Farid, A. M. B. M. (2024). Mushārah Mutanāqishah (Diminishing Partnership) Regulation for Housing Finance in Indonesian and Malaysian Law. *Al-Ahkam*, 34(1), 147–168. <https://doi.org/10.21580/ahkam.2024.34.1.20133>
- Basar, D. N. (2023). *Fleksibilitas Kontrak Berbasis Resiprokal: Analisis Pembiayaan Murabahah di BPRS*. Publica Indonesia Utama.
- Bin Lahuri, S., Kamaludin, I., & Cahya, C. C. (2022). Keabsahan Uang Elektronik (E-Money) Perspektif Qawa'id Fiqhiyah: Sebuah Tinjauan Empiris Terhadap Kritik Uang Elektronik.". *Muslim Heritage: Jurnal Dialog Islam Dengan Realitas*, 7(1), 235–253.
- Budiarta, L., Abubakar, L., & Mayana, R. F. (2024). The Usage Of Mortgage Rights Collateral In The Musyarakah Mutanaqishah Contract. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 8(1), 31–44.
- Damayanti, R., Khasanah, K., & Sa'adah, N. N. (2024). Konflik Norma dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia: Studi Akad Ijarah. *El Hisbah Journal of Islamic Economic Law*, 4(2), 115–128. <https://doi.org/10.28918/elhisbah.v4i2.9227>
- DSN-MUI. (2000). Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah. In *Dewan Syariah Nasional MUI*.
- DSN-MUI. (2008). Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 73/Dsn-Mui/Xi/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqishah. In *Dewan Syariah Nasional MUI* (Issue 51).
- DSN-MUI. (2017). Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia Tentang Akad Ijarah No: 112/DSN-MUI/IX/2017. In *Dewan Syariah Nasional MUI* (Issue 09).
- DSN-MUI. (2019). Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 133/DSN-MUI/X/2019 Tentang Al-Musyarakah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik. In *Dewan Syariah Nasional MUI* (Vol. 133, Issue 9).
- Efendi, J., & Ibrahim, J. (2018). *Metode penelitian hukum: normatif dan empiris*. Prenada Media.
- Fuad, A. Z., & Nur, I. (2021). Implementasi Akad Musyarakah Muntahiyah Bi Al-Tamlik Dalam Perspektif Maslahah. *Ar-Risalah: Media Ke-Islaman, Pendidikan Dan Hukum Islam*, 19(2), 258–260.
- Hartanto, S., & Sup, D. F. A. (2022). Konsep Hybrid Contract di Indonesia dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI. *JIEFeS: Journal of Islamic Economics and Finance Studies*, 3(1), 43–54.
- Huda, M., & Azzahro, M. Z. (2025). Musyarakah Mutanaqishah sebagai Model Bagi Hasil dan Kepemilikan Bertahap: Tinjauan Literatur dalam Konteks Keuangan Syariah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Syariah Dan Industri Halal*, 02(1), 1–11.
- Ibrahim, J. (2007). *Teori dan metode penelitian hukum normatif* (Cet. III). Bayumedia Publishing.
- Inayati, A. A., Pratama, A. B., Faristiana, A. R., & Mulyawisdawati, R. A. (2025). Inclusive

- Development and the Islamic Economic Paradigm: Unveiling Structural and Epistemic Injustices in Indonesia. *Al-Iqtishad: Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah*, Vol. 17 No. 2 (2025), 261–280. <https://doi.org/https://doi.org/10.15408/aiq.v17i2.46359>
- Inayati, A. A., Zain, N. F. M., Afifah, N., & Cahyo, E. N. (2023). Trading Digitalization: Legal Awareness in the Disruption Era. *Adzkiya: Jurnal Hukum Dan Ekonomi Syariah*, 11(1), 1–11.
- Judijanto, L., Harmaini, Esya, L., Amran, E., Firdayetti, & Prabandari, A. I. (2025a). *Ekonomi Syariah: Teori dan Penerapannya di Indonesia* (Efitra (ed.)). PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Judijanto, L., Harmaini, Esya, L., Amran, E., Firdayetti, & Prabandari, A. I. (2025b). *Ekonomi Syariah: Teori dan Penerapannya di Indonesia* (Efitra (ed.); Pertama, Vol. 1). PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Kholidah, HSB, P. H., Harahap, N., Lubis, I. H., Damanik, A., Hasibuan, S. M., Yarham, M., Anisa, D., Mardiah, M., Harahap, N. K., Siregar, N. H., & Rohana, N. P. (2020). Hukum Ekonomi Syariah. In *Semesta Aksara* (Vol. 1, Issue 2). Semesta Aksara.
- Kriswanto. (2022). *Memahami Penelitian Hukum Normatif*. Prenadamedia Group.
- Lahuri, S. bin, Nurafni, F., & Nasywa, A. Z. (2025). Kepatuhan Syariah pada Akad Musyarakah Mutanaqishah di Bank Syariah di Indonesia. *SOSMANIORA (Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora)*, 4(4), 1077–1084. <https://doi.org/10.55123/sosmaniora.v4i4.6217>
- Muliyani, S., Rachman, M., Dewintara, E., & Masse, R. A. (2022). Isu Kepatuhan Syariah pada Akad Musyarakah Mutanaqishah di Indonesia. *BANCO: Jurnal Manajemen Dan Perbankan Syariah*, 4(2), 120–130. <https://doi.org/10.35905/banco.v4i2.3582>
- Musfiqoh, L. & S. E. (2022). Hybrid Contracts in Islamic Financial Institutions: An Analysis of Multi-contract Models. *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 7(2), 168–182.
- Nurjaman, M. I., Sofie, H. M., & Istianah, I. (2022). Transformasi Akad Natural Uncertainty Contracts: Analisis Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) di Lembaga Keuangan Syariah. *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law*, 5(1), 92. <https://doi.org/10.21043/tawazun.v5i1.13871>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2024a). *Snapshot Perbankan Syariah Indonesia Desember 2024*.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2024b). *Statistik Perbankan Syariah Desember 2024* (Issue December).
- Otoritas Jasa Keuangan. (2025). *Siaran Pers: Semakin Akseleratif, Aset Perbankan Syariah Tembus Seribu Triliun*.
- Pratama, A. B., Firdaus, A. M., Inayati, A. A., & Nasrulhaq, N. (2026). Mining Concession Policy for Religious Organizations in Indonesia: An Analysis of Vertical Inconsistencies in the Norm Hierarchy Framework. *Al-Mazaahib: Jurnal Perbandingan Hukum*, 14(1), 82–96. <https://doi.org/10.14421/al-mazaahib.v14i1.4366>
- Pratami, B. D., & Sabil, D. (2023). Implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Al-Ijarah Al Muntahiyah Bi Al Tamlik di Baitul Tamwil Muhammadiyah. *El Hisbah Journal of Islamic Economic Law*, 3(1), 45–58. <https://doi.org/10.28918/elhisbah.v3i1.960>
- Purwanti, I., & Inayati, A. A. (2024). Pendampingan Kebijakan Pembiayaan Hijau Pada

- Lembaga Keuangan Mikro Syariah (Sosialisasi LKMS Se-Kabupaten Pekalongan, Jawa Tengah). *AKM: Aksi Kepada Masyarakat*, 4(2), 613–622.
- Rahmadini, T., Trigiyatno, A., & Yaqin, 'Alamul. (2022). Pembiayaan Perumahan Syariah Berbasis Akad Murabahah bil Wakalah dalam Perspektif Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000. *El Hisbah: Journal of Islamic Economic Law*, 2(1), 81–96. https://doi.org/10.28918/el_hisbah.v2i1.6256
- Rizkia, N. D., & Fardiansyah, H. (2023). *Metode Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*. Penerbit Widina.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2019). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali Pers.
- Susanti, D. O., Tektona, R. I., & Shoimah, S. N. (2022). The Right to Buyback in Murabahah Akad with the Ba'i al-Wafa' System Based on Maqashid Sharia. *Justicia Islamica*, 19(2), 193–208.
- Susehno, A., & Fuadi, R. (2024). Implementasi Hybrid Contract di Perbankan Syariah Perspektif Fatwa DSN-MUI. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 8(1), 43–56. <https://doi.org/10.30868/ad.v8i01.6486>
- Tarmidzi, T., Inayati, A. A., Mulyawisdawati, R. A., & Yaqin, A. (2025). Pattern of Sharia Compliance In KSPPS In Pekalongan City (Analysis of Constraints And Solutions To The Deed of Financing). *Islamic Banking: Jurnal Pemikiran Dan Pengembangan Perbankan Syariah*, 10(2), 245-274.

